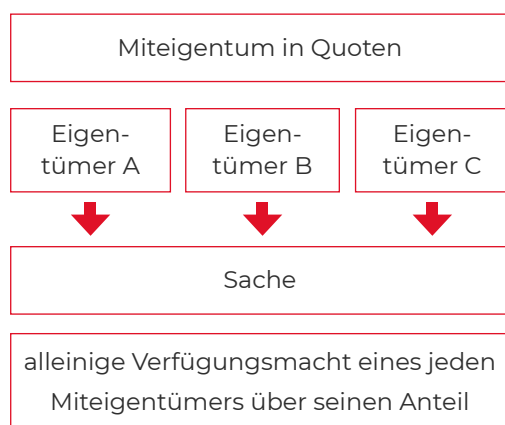




Stockwerkeigentum im Fokus

Das Stockwerkeigentum (StWE) hat sich seit der Einführung im Jahre 1965 als weitere Wohneigentumsform etablieren können und deckt ein klares Bedürfnis ab. Durch das sich verändernde Wohnverhalten sowie auch die massive Verteuerung der Grundstückspreise wird dieser Trend unterstützt. Dank dem Stockwerkeigentum kann eine breitere Bevölkerungsschicht Wohneigentum erwerben. Die Nachfrage nach dieser Wohnform wird weiter anhalten und wird mithelfen, die Wohneigentumsquote in der Schweiz von aktuell rund 40 Prozent weiter anzuheben.



Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums. Der Kauf einer Eigentumswohnung beschränkt sich somit nicht bloss auf die Übertragung des Eigentums dieser einen Wohnung, sondern bedeutet, dass sich der Käufer am gesamten Grundstück sowie auch an der sich darauf befindlichen Baute beteiligt. Er ist somit Miteigentümer, was bedeutet, dass er sich die Immobilie mit weiteren Stockwerkeigentümern teilt.

1. Aufteilung nach Wertquote

Die Aufteilung von Stockwerkeigentum erfolgt über Wertquoten, die Festlegung hat «in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner» zu erfolgen. Die entsprechenden Quoten sind im Grundbuch wie auch im Reglement der Stockwerkeigentümer, ersichtlich.

Beispiel einer Aufteilung nach Wertquote:

	190/1000 (19%)	
130/1000 (13%)	120/1000 (12%)	130/1000 (13%)
150/1000 (15%)	130/1000 (13%)	150/1000 (15%)

Dieser Anteil wird als Wertquote bezeichnet und beinhaltet:

- Genau messbare Grössen wie die Flächen- oder Rauminhalte.
- Qualitative Gesichtspunkte des Empfindens und der Wertschätzung bezüglich der einzelnen Sonderrechtseinheiten wie zum Beispiel die Lage, das Stockwerk, der Grundriss, die Ausstattung, aber auch die zugeteilten ausschliesslichen Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum wie der Gartenanteil, die Dachterrasse, der Autoabstellplatz etc.

Die Wertquote hat einen Einfluss auf:

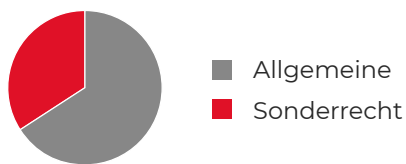
- Eigentumsverhältnisse
- Rechte (Stimmkraft)
- Pflichten (Zahlung der Beiträge)

Änderungen der Wertquote bedürfen immer der Einstimmigkeit.

2. Allgemeine Bauteile

Die Immobilie teilt sich auf in allgemeine Bauteile, sowie auch Bauteile im Sonderrecht. Auf den Gebäudeversicherungsneuwert bezogen, sind rund 60 bis 70% den allgemeinen Bauteilen zuzuordnen und 30 bis 40% den Bauteilen im Sonderrecht.

Der Eigentümer des jeweiligen Sonderrechtes erhält das Recht, bestimmte Einheiten eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und im inneren Bereich baulich zu verändern.



Bauteile im Sonderrecht sind (Aufzählung nicht abschliessend):

- die inneren Zwischenwände, sofern sie nicht tragend sind
- die Beläge der Fussböden und der Deckenverputz
- die Verkleidung der Wände gegen Innen
- die im Sonderrecht stehenden Räume
- die Türen (ausgenommen die Seite gegen gemeinschaftliche Teile)
- die eingebauten Schränke
- die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen.

Auf der anderen Seite stehen die gemeinschaftlichen Bauteile.

Ein Stockwerkeigentümer darf gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen. Die eigenen Räume muss er zudem so unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreiem Zustand und gutem Aussehen erforderlich ist.

Gemeinschaftliche Bauteile sind (Aufzählung nicht abschliessend):

- Umgebung (Bepflanzung, Spielplatz)
- Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fenster, Terrassen, Balkone)
- Treppenhaus
- Aufzug
- Zentralheizung
- Leitungen für Strom, Wasser und Gas bis und mit den Abzweigungen zu den Wohnungen

3. Erneuerungsfonds

Müssen gemeinschaftliche Bauteile saniert werden, so hat die Stockwerkeigentümergeinschaft für die anfallenden Sanierungskosten aufzukommen. Bei grösseren baulichen Massnahmen können diese Kosten mehrere Hunderttausend betragen. Genau um solche Sanierungskosten zu decken, ist es sinnvoll (nicht gesetzlich vorgeschrieben), wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft über einen ausreichend dotierten Erneuerungsfonds verfügt. Die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds sollten bei 0.5 bis 0.7% des Gebäudeversicherungsneuwertes liegen. Nur so kann sichergestellt werden, dass künftige Sanierungsmassnahmen an allgemeinen Gebäudeteilen durch die Einlagen im Erneuerungsfonds gedeckt werden können.

4. Zustimmung bei baulichen Massnahmen

Werden Veränderungen an gemeinschaftlichen Bauteilen vorgenommen, so muss die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeholt werden. Wie bereits oben aufgeführt, zählen beispielsweise Balkone und Terrassen zu den allgemeinen Bauteilen.

Die baulichen Massnahmen werden wie folgt aufgeteilt:

Notwendige Massnahmen

Beispiel: Reparatur eines undichten Daches
Notwendige Zustimmung: Mehrheit der Eigentümer

Nützliche Massnahmen

Beispiel: Dämmung einer Fassade
Notwendige Zustimmung: Mehrheit der Eigentümer sowie auch Mehrheit der Wertquote

Luxuriöse Massnahmen

Beispiel: Einbau/Aufbau eines Whirlpools auf der Terrasse oder auf dem Balkon
Notwendige Zustimmung: Einstimmigkeit

5. Wichtige Unterlagen beim Erwerb von Stockwerkeigentum

Geht es um den Erwerb von Stockwerkeigentum, so benötigt der Kaufinteressent folgende Unterlagen:

Grundsätzliche Unterlagen bei allen Immobilien

- Aktueller Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsausweis
- Amtliche Schätzung
- Baubeschrieb (wenn vorhanden)
- Pläne (wenn vorhanden)
- Auflistung der getätigten Investitionen

Zusätzliche Unterlagen bei Stockwerkeigentum

- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Abrechnungen der letzten 2 – 3 Jahre
- Protokolle Eigentümerversammlung der letzten 2 – 3 Jahre



Unser Experte:

Christian G. Brunner

EMBA General management

MAS real estate valuation

MAS real estate management